



VERFAHENSVERMERK

Stand der Kartengrundlage: _____

Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990 in der z. Z. gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bielefeld, Stadt Bielefeld, Der Oberbürgermeister, Amt für Geoinformation und Kataster I.A., _____

Diese Bebauungsplanänderung ist am _____ vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, _____

Vorsitzender _____

Schriftführer/in _____

Dieser Entwurf hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am _____ öffentlich bekannt gemacht.

Bielefeld, Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt I.A., _____

- PLANZEICHENERKLÄRUNG GESTALTUNGSPLAN**
- geplante Wohnhäuser Satteldach
 - Private Garten- und Freiflächen
 - geplante Begrünung
 - öffentliche Grünflächen
 - private Verkehrsfläche
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Befahrbarer Wohnweg

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);

§ 88 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Bauelementen keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen, sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

0. Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gemäß § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (§ 1 (4) § 16 (5) BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB gemäß § 9 (1) 1 BauGB I. V. m. §§ 1 (6) BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

Nr. 1 Wohngebäude,
Nr. 2 die, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB I. V. m. §§ 16-20 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,4
zulässige Grundflächenzahl, hier 0,4

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

0,8
zulässige Geschossflächenzahl, hier 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauONV gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

II
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier II

2.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

2.4.1 Maximale Traufhöhe
TH max. z.B. 6,30 m
Die maximale Traufhöhe (TH) darf das zulässige Maß von z.B. 6,30 m nicht überschreiten.

2.4.2 Maximale Firsthöhe
FH max. z.B. 11,00 m
Die maximale Firsthöhe (FH) darf das zulässige Maß von z.B. 11,00 m nicht überschreiten.

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

oberer Bezugspunkt Traufhöhe:

- Schrittlinie zwischen den aufgehenden Wandaußenflächen und der Oberkante der Dachhaut
- oberer Bezugspunkt Firsthöhe:
- oberster Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe, Firstpunkt)

eingetragener Höhenbezugspunkt

81,30

unterer Bezugspunkt:

Der untere Bezugspunkt ist der im Nutzungsplan eingetragene NHN-Höhenbezugspunkt in der überbaubaren Fläche des jeweiligen Baugrundstückes.

2.4.3 Dachform und Dachneigung
Geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung ab 35° bis max. 45° zulässig

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB I. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise,
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E nur Einzelhäuser zulässig

4. Größe der Baugrundstücke gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Grundstücksgröße für Einzelhäuser wird auf mindestens 500 m², die Grundstücksgröße der Doppelhäuser wird auf je mindestens 250 m² festgesetzt.

5. Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Einschränkungen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gemäß § 23 (5) BauNVO

Auf den Baugrundstücken sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Carports innerhalb der Vorgartenflächen unzulässig. Stellplätze können hier ausnahmsweise zugelassen werden. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche zwischen Straßengrenzungsflächen und den nächstgelegenen straßenzugewandten Baugrenzen unzulässig.

Definition Vorgarten: Die Grundstücksstreifen zwischen der Verkehrsfläche der erschließenden Straße und zugewandter Gebäudefront. Zur Gestaltung von Vorgärten siehe ergänzend Punkt 10.4.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB I. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO
Je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung (Wo) zulässig

7. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

7.1 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Private Verkehrsfläche

Zweckbestimmung: Befahrbarer Wohnweg

7.2 Straßengrenzungsflächen

7.3 Sichtfelder als freizuhalten Fläche
gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB I. V. m. § 23 (5) BauNVO.

Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

8. Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung naturnah

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

Die Ver- und Entsorgungsträger, die Stadt Bielefeld sowie beauftragte Personen die für die Stadt Bielefeld handeln, sind berechtigt die Grundstücke zu betreten, zu befahren und Leitungen zu verlegen und zu warten. Die Allgemeinheit ist berechtigt die Grundstücke per Fuß- und Radverkehr zu betreten oder zu befahren. Die Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen dürfen in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachsen keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Maßnahme nicht überbaut, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzt oder Bodenauflösungen (z. B. Lärmschutzwall) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte und der Einleitungsstellen ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSIO 01) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

10. Örtliche Bauvorschriften

Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW

10.1 Dachaufbauten und Dachanschnitte
Dachaufbauten und -einschnitte sind nur in einer Geschossebene zulässig. Im Spitzbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dachanschnitte unzulässig. Über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachbauten, Zwerchbänke und Dachanschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufbreite nicht überschreiten. Vom Ortsgang sowie zwischen Dachaufbauten und Dachanschnitten ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Firstrichtung
Die Hauptfirstrichtung des Hauptbaukörpers im WA2 ist parallel zur Baugrenze auszurichten.

Nebendächer
Der First von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.

Dacheindeckung
Als Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis rotbraunen Farben und in Anthrazit bis schwarz zulässig. Dacheingrünungen und Solaranlagen sind zulässig. Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen und Garagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

10.2 Wände
Sockel
Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 0,5 m. Zum unteren Bezugspunkt siehe Punkt 2.4. Als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens heranzuziehen.

10.3 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern
Dacheindeckungen, Dachneigungen, Dachaufbauten, Dachüberstände und Gebäudeformen (Sockel, Trauf- und Firsthöhen) von aneinandergrenzenden Doppelhäusern sind aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für die Farbgebung und Materialwahl der Außenwände.

10.4 Gestaltung der ungebauten Grundstücksflächen Vorgartenflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßengrenzungsflächen sind, ausgenommen von den Zufahrten, in einer Breite von mindestens 3,0 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Von dieser gärtnerisch zu gestaltenden Vegetationsfläche darf maximal 1/3 der Grundfläche durch Steine (Kiesel, Pflastersteine etc.) bedeckt sein. Es ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Zufahrten dürfen je Baugrundstück eine Breite von insgesamt 4,0 m nicht überschreiten.

Einfriedigungen
Entlang der Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereichs sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

Sonstige Hinweise

1. Kulturgeschichtliche Bodenfläche
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfläche oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadthof 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/520250, Fax: 0521/520239, anzuzeigen und die Entdeckungssitte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Kampfmittel
Auch ohne konkrete Hinweise auf Kampfmittelgefährdung ist ein Absuchen auf Kampfmittelbelastungen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Tiefbaumaßnahmen im gesamten Plangebiet sind daher einzeln und rechtzeitig zur Überprüfung anzulegen.

3. Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfläche oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungssitte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Artenschutzrechtliche Vermeldungsmaßnahmen
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeilen außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine ökologische Bauleitung eines Gutachters / Fachbüros sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Bereiche frei von einer Quartierung sind.

5. Abriss von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungszeit im Zeitraum vom September bis April
Um Betroffenheiten gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollten bei Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden außerhalb der Überwinterungsphase (November bis Mitte März) die potenziellen Quartiere auf Besatz durch Fledermäuse durch einen Fachgutachter kontrolliert werden. Wird ein Vorkommen von Fledermäusen oder Vögeln festgestellt, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen. Im Rahmen eines Abruchantrages sind die artenschutzrechtlichen Belange gesondert zu überprüfen.

6. Überflutungssicherung
Neu zu bebauende Grundstücke sollen durch geeignete Maßnahmen überflutungssicher ausgestattet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Oberfläche der Straßen und Wohnwege.

7. Bodenbeschaffenheit
Der gewässerarme Bereich wird laut Bodenkarte als feucht eingestuft. Hier sollen die Häuser in einer wasserreichen Wanne gebaut werden.

Bestehende Rechtsverhältnisse
Mit dem Inkrafttreten der Neuaufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ werden im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ alle bisherigen Festsetzungen der Ursprungsplanung ersetzt.

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
Erfüllung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Wohneinheiten	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Bauweise	Hauslyp	Dachform	Dachneigung	Gebäudehöhe
WA-1	1 Wo	0,4	0,8	o	II	E	GD 35° - 45°	TH max. 4,50 m FH max. 10,50 m

- vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer
- vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücknummer
- vorhandene Flurgrenze
- Bemalung
- vorhandener Schmutzwasserkanal
- vorhandener Regenwasserkanal
- geplanter Schmutzwasserkanal
- geplanter Regenwasserkanal
- geplante Druckrohrleitung
- eingemessene Bestandshöhe NHN
- Böschung

BEBAUUNGSPLAN NR. III / 3 / 43.00 "HAGENKAMP" 1.ÄNDERUNG

NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN M 1:500

VERFAHENSSTAND:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 03.12.2013
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG 21.01 - 03.03.2014
ERNEUTERFRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG 09.10 - 09.11.2015
ENTWURFSBESCHLUSS 24.05.2016
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG 08.07 - 19.08.2016
SATZUNGSBESCHLUSS
RECHTSVERBINDLICHKEIT

DATUM:
03.12.2013
21.01 - 03.03.2014
09.10 - 09.11.2015
24.05.2016
08.07 - 19.08.2016

PLANVERFASSER:
STADT BIELEFELD
BAUAMT, 600.51
ENDERWEIT + PARTNER GMBH

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:

- NUTZUNGSPLAN
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
- PLANZEICHENERKLÄRUNGEN,
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT
- ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:

BESTANDSPLAN
BEGRÜNDUNG
GESTALTUNGSPLAN

STAND DES VERFAHRENS:
SATZUNG

PLANGEBIET: östlich der Straße "Am Wellbach" und nördlich und westlich des "Hagenkamps" gelegen

GEMARKUNG/ FLUR: Bielefeld / Flur 56
KARTENGRUNDLAGE: 09.03.2015

MAßSTAB: 1:500

STADT BIELEFELD STADTBEZIRK HEEPEN

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. III / 3 / 43.00 "Hagenkamp" SATZUNG

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000

NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN IN MAßSTAB 1:500

- BEBAUUNGSPLAN NR. III / 3 / 43.00 1. Änderung -